

RATGEBER

Zwangsversteigerung in Brandenburg: Gerichte, Termine, Ablauf und Kosten

Zwangsversteigerung in Brandenburg: Amtsgerichte, Termine im ZVG-Portal, Ablauf, Sicherheitsleistung, Kosten mit Beispiel und Hilfe für Eigentümer.

Kurz gesagt: Zwangsversteigerungen führen in Brandenburg die Amtsgerichte als Vollstreckungsgerichte durch, für Brandenburg an der Havel, Potsdam, Werder und Falkensee etwa das Amtsgericht Potsdam. Die Termine stehen mindestens sechs Wochen vorher im [ZVG-Portal](#) der Justiz. Wer mitbietet, muss mit einer Sicherheit von 10 % des Verkehrswerts rechnen, Bargeld ist dafür ausgeschlossen. Mit dem Zuschlag werden Sie Eigentümer, ohne Notar und ohne Maklerprovision, aber auch ohne Gewährleistung und meist ohne vorherige Besichtigung. Hinzu kommen Grunderwerbsteuer von 6,5 %, Gerichtsgebühren und Zinsen.

Welches Amtsgericht ist in Brandenburg zuständig?

Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Brandenburg hat die Zwangsversteigerungen allerdings bei einigen Gerichten gebündelt: Das **Amtsgericht Potsdam** versteigert für die Bezirke Brandenburg an der Havel, Luckenwalde, Nauen, Potsdam, Rathenow und Zossen, das **Amtsgericht Strausberg** für Bad Freienwalde, Bernau bei Berlin, Eberswalde und Strausberg, das **Amtsgericht Frankfurt (Oder)** auch für Fürstenwalde/Spree und das **Amtsgericht Neuruppin** für den gesamten Landgerichtsbezirk Neuruppin. Grundlage ist die brandenburgische Gerichtszuständigkeits-Verordnung in der Fassung vom Mai 2026.

Immobilie in	Versteigerungsgericht
Brandenburg an der Havel	Amtsgericht Potsdam
Potsdam	Amtsgericht Potsdam
Werder (Havel)	Amtsgericht Potsdam
Falkensee	Amtsgericht Potsdam (Bezirk Nauen)
Bernau bei Berlin	Amtsgericht Strausberg

Immobilie in	Versteigerungsgericht
Eberswalde	Amtsgericht Strausberg
Frankfurt (Oder)	Amtsgericht Frankfurt (Oder)
Fürstenwalde/Spree	Amtsgericht Frankfurt (Oder)
Neuruppin	Amtsgericht Neuruppin
Schwedt/Oder	Amtsgericht Neuruppin
Cottbus	Amtsgericht Cottbus
Königs Wusterhausen	Amtsgericht Königs Wusterhausen

Zuständige Vollstreckungsgerichte für unsere Standorte, Stand Mai 2026. Für andere Orte finden Sie das Gericht über die Gerichtsauswahl im ZVG-Portal.

Wo finde ich Zwangsversteigerungstermine in Brandenburg?

Die offizielle Quelle ist das [ZVG-Portal](#), das die Justizverwaltungen der Länder betreiben. Dort wählen Sie Brandenburg und das Amtsgericht aus und sehen alle angesetzten Termine mit Objektart, Adresse und Verkehrswert. Zu vielen Verfahren können Sie das Gutachten, ein Exposé und Fotos kostenlos herunterladen. Gerichte wie Cottbus und Neuruppin veröffentlichen Termine zusätzlich im Amtsblatt, an der Gerichtstafel und auf einem privaten Portal.

Ein Termin muss **mindestens sechs Wochen vorher** bekannt gemacht werden, nach einer einstweiligen Einstellung genügen zwei Wochen. Die Bekanntmachung nennt den Verkehrswert und gibt an, ob in einem früheren Termin der Zuschlag wegen der Wertgrenzen versagt wurde. Das ist ein wichtiger Hinweis, denn dann gelten diese Grenzen nicht mehr (mehr dazu unten).

Die Gerichtsakte mit Gutachten und Mitteilungen des Grundbuchamts darf jeder einsehen, ein besonderes Interesse müssen Sie dafür nicht nachweisen. Die Amtsgerichte Potsdam und Cottbus bitten um telefonische Terminabsprache mit der Geschäftsstelle und geben keine Auskünfte per E-Mail. In das Grundbuch selbst dürfen Sie dagegen nur mit berechtigtem Interesse sehen.

Ablauf einer Zwangsversteigerung



Vom Antrag des Gläubigers bis zur Verteilung des Erlöses, ausführlich beschrieben in der Liste darunter.

1. **Antrag und Anordnung:** Ein Gläubiger, meist die Bank, beantragt mit einem vollstreckbaren Titel die Versteigerung. Das Gericht ordnet sie an.
2. **Verkehrswert:** Ein Sachverständiger begutachtet die Immobilie, das Gericht setzt den Verkehrswert fest. Nicht immer kommt der Gutachter ins Haus; das Gutachten sagt, ob innen besichtigt wurde.
3. **Bekanntmachung:** Das Gericht bestimmt den Termin und veröffentlicht ihn mindestens sechs Wochen vorher.
4. **Versteigerungstermin:** Nach dem Bekanntmachungsteil nennt das Gericht das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen. Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten und endet erst, wenn trotz Aufforderung kein höheres Gebot mehr kommt; das letzte Gebot wird dreimal aufgerufen.
5. **Zuschlag:** Der Meistbietende erhält den Zuschlag, entweder direkt im Termin oder in einem Verkündungstermin, der höchstens eine Woche später liegt. Mit dem Zuschlag wird er Eigentümer.
6. **Verteilungstermin:** Der Ersteher zahlt das Bargebot per Überweisung an die Gerichtskasse, das Geld muss vor dem Termin eingegangen sein. Das Gericht verteilt den Erlös nach einem Teilungsplan an die Gläubiger und ersucht danach das Grundbuchamt, den neuen Eigentümer einzutragen.

Gibt im Termin niemand ein Gebot ab, wird das Verfahren einstweilen eingestellt. Bleibt auch ein zweiter Termin ohne Ergebnis, hebt das Gericht das Verfahren auf.

Mitbieten: So bereiten Sie sich vor

Gutachten lesen und die Immobilie von außen ansehen

Das Gutachten ist oft die einzige Informationsquelle. Achten Sie auf Baujahr, Zustand, Baumängel, Altlasten, Denkmalschutz und darauf, ob innen besichtigt wurde. Ein Recht auf Besichtigung haben Bieter nicht, das Gericht vermittelt auch keine. Möglich ist sie nur, wenn Eigentümer oder Mieter zustimmen. Sehen Sie sich Immobilie und Umgebung deshalb mindestens von außen genau an und kalkulieren Sie einen Puffer für Unbekanntes, denn Gewährleistungsansprüche gibt es nach dem Zuschlag nicht.

Finanzierung und Obergrenze festlegen

Klären Sie die Finanzierung vor dem Termin, denn das Bargebot muss spätestens vor dem Verteilungstermin bei der Gerichtskasse sein. Legen Sie vorher fest, wie weit Sie höchstens mitbieten, und rechnen Sie die Nebenkosten ein. Der Verkehrswert aus dem Gutachten ist kein Marktpreis; eine **Einschätzung des aktuellen Marktwerts** hilft bei der Obergrenze.

Sicherheitsleistung: 10 % des Verkehrswerts

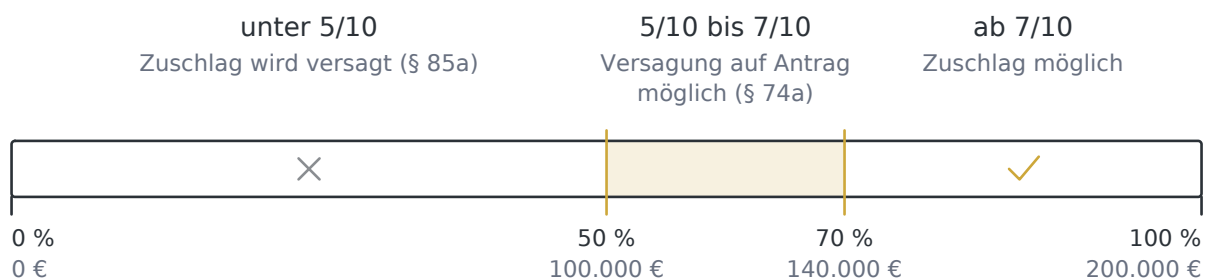
Ein Beteiligter, zum Beispiel die betreibende Bank, kann direkt nach Ihrem Gebot eine Sicherheit verlangen. Rechnen Sie damit. Sie beträgt in der Regel **10 % des Verkehrswerts**, bei 200.000 € also 20.000 €, und ist sofort zu leisten; sonst weist das Gericht Ihr Gebot zurück. Zugelassen sind:

- ein Bundesbankscheck oder ein Verrechnungsscheck eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts, frühestens am dritten Werktag vor dem Termin ausgestellt,
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines solchen Kreditinstituts,
- eine Überweisung an die Gerichtskasse, die vor dem Termin gutgeschrieben ist und im Termin nachgewiesen wird.

Bargeld ist als Sicherheit ausgeschlossen. Bringen Sie außerdem Ihren Ausweis und Ihre Steuer-Identifikationsnummer mit, die das Gericht für die Meldung an das Finanzamt braucht. Bieten Sie für eine andere Person, muss Ihre Vertretungsmacht sofort durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden, sonst wird das Gebot zurückgewiesen.

Geringstes Gebot und die Grenzen 5/10 und 7/10

Zugelassen ist nur ein Gebot, das mindestens die Verfahrenskosten und die Rechte deckt, die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen: das **geringste Gebot**. Vorsicht bei **bestehen bleibenden Rechten**: Rechte, die im geringsten Gebot berücksichtigt und nicht bar gedeckt sind, etwa eine vorrangige Grundschuld, Wegerechte oder ein Wohnrecht, erlöschen nicht. Sie übernehmen diese zusätzlich zu Ihrem Gebot. Welche Rechte bestehen bleiben, erfahren Sie im Termin und aus der Akte.



🕒 Beispiel mit 200.000 € Verkehrswert. Wird der Zuschlag an einer Grenze versagt, gelten beide im neuen Termin nicht.

Maßstab ist das Meistgebot einschließlich des Werts der bestehen bleibenden Rechte, verglichen mit dem festgesetzten Verkehrswert.

- **Unter 5/10 des Verkehrswerts** versagt das Gericht den Zuschlag von Amts wegen. Eine Ausnahme gilt, wenn ein Gläubiger selbst bietet und sein Gebot zusammen mit seinem Ausfall die Hälfte erreicht.
- **Unter 7/10 des Verkehrswerts** kann ein Berechtigter die Versagung beantragen, dessen Anspruch bei einem Gebot in Höhe von 7/10 gedeckt wäre. Der betreibende Gläubiger kann widersprechen, wenn ihm die Versagung unverhältnismäßig schadet.
- **Neuer Termin:** Wird der Zuschlag aus einem dieser Gründe versagt, setzt das Gericht einen neuen Termin an, in der Regel drei bis sechs Monate später. Dort darf der Zuschlag aus diesen Gründen nicht mehr versagt werden, dann reicht grundsätzlich das geringste Gebot.

Was kostet eine ersteigerte Immobilie zusätzlich?

Einen Notar brauchen Sie nicht, weil Sie das Eigentum durch den Zuschlag erwerben und das Gericht die Eintragung ins Grundbuch veranlasst. Eine Maklerprovision fällt bei der Ersteigerung ebenfalls nicht an. Diese Kosten kommen aber auf Sie zu:

Beispiel: Meistgebot 170.000 €	Betrag
Gerichtsgebühr für den Zuschlag (0,5-Gebühr)	879 €
Eintragung ins Grundbuch (1,0-Gebühr)	381 €
Grunderwerbsteuer Brandenburg (6,5 %)	11.050 €
Zinsen 4 % auf das Bargebot, acht Wochen bis zum Verteilungstermin	rund 1.040 €
Zusätzliche Kosten	rund 13.350 €

Beispiel ohne bestehen bleibende Rechte. Gebühren nach GKG und GNotKG, Stand September 2026. Bleiben Rechte bestehen, erhöhen sie die Grundlage für Gebühren und Grunderwerbsteuer.

Die **Grunderwerbsteuer** berechnet sich aus dem Meistgebot einschließlich der bestehen bleibenden Rechte. Das Bargebot ist ab dem Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit **4 % im Jahr** zu verzinsen; das Amtsgericht Cottbus nennt für diesen Zeitraum meist sechs bis zehn Wochen. Planen Sie außerdem Geld für Sanierung, Räumung oder Leerstand ein. Zum Vergleich mit einem normalen Kauf lesen Sie unseren Ratgeber zu den [Nebenkosten beim Immobilienkauf in Brandenburg](#).

Nach dem Zuschlag: Eigentum, Mieter und Räumung

Mit dem Zuschlag gehen Eigentum, Gefahr, Nutzungen und Lasten auf Sie über, auch wenn Sie noch nicht im Grundbuch stehen. Versichern Sie die Immobilie deshalb sofort. Eingetragen werden Sie, wenn der Zuschlag rechtskräftig und der Erlös verteilt ist.

Vermietete Immobilien

Bestehende Miet- und Pachtverträge gehen auf Sie über. Sie haben ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist, müssen es aber zum ersten zulässigen Termin ausüben. Bei Wohnungen brauchen Sie trotzdem ein berechtigtes Interesse, zum Beispiel Eigenbedarf. Lassen Sie Mietverträge und Kündigungsmöglichkeiten vor dem Bieten prüfen, soweit sie aus der Akte hervorgehen.

Wenn der frühere Eigentümer nicht auszieht

Der Zuschlagsbeschluss ist ein Räumungstitel gegen Besitzer, die kein fortbestehendes Recht an der Immobilie haben, etwa gegen den früheren Eigentümer. Sie brauchen also keine Räumungsklage, sondern können mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Beschlusses einen Gerichtsvollzieher beauftragen. Mieter mit gültigem Vertrag sind dagegen geschützt, weil ihr Vertrag auf Sie übergeht.

Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft und Scheidung

Eine Sonderform ist die Teilungsversteigerung: Gehört eine Immobilie mehreren Personen und einigen sie sich nicht, kann jeder Miteigentümer die Versteigerung beantragen, um die Gemeinschaft aufzuheben.

Typische Fälle sind **Erbengemeinschaften** und Paare in **Trennung oder Scheidung**. Das Verfahren kann auf Antrag für bis zu sechs Monate eingestellt werden, einmal wiederholbar; bei Ehegatten auch zum Schutz gemeinsamer Kinder. Ein gemeinsamer Verkauf ist fast immer die bessere Lösung, weil Kaufinteressenten besichtigen können und niemand unter Zeitdruck bietet.

Zwangsversteigerung droht: Was Eigentümer tun können

Wer seine Raten nicht mehr zahlen kann, sollte früh mit der Bank sprechen. Auch nach der Anordnung ist ein Verfahren nicht zwangsläufig verloren:

- **Einstellung beantragen:** Sie können beantragen, das Verfahren für höchstens sechs Monate einzustellen, wenn sich die Versteigerung dadurch voraussichtlich vermeiden lässt. Das Gericht kann das mit Auflagen verbinden, etwa laufenden Zahlungen.
- **Mit dem Gläubiger einigen:** Der Gläubiger kann die Einstellung bewilligen oder seinen Antrag zurücknehmen, dann wird das Verfahren aufgehoben.
- **Freihändig verkaufen:** Ein Verkauf ist bis zum Zuschlag möglich, wenn die Gläubiger zustimmen und die Grundschulden aus dem Kaufpreis abgelöst werden. Anders als in der Versteigerung können Kaufinteressenten besichtigen, und Sie bestimmen Vermarktung und Käufer mit.
- **Kostenlose Schuldnerberatung:** Anerkannte Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen beraten kostenlos. Das **Verzeichnis des Landes Brandenburg** nennt die Stellen in Ihrer Nähe.

Für einen Verkauf unter Zeitdruck zählt ein realistischer Preis, mit dem Sie auch gegenüber der Bank argumentieren können. Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos und vertraulich und begleiten den Verkauf bis zum Notartermin. Mehr dazu, wie ein Verkauf mit noch laufendem Darlehen funktioniert, lesen Sie unter **Haus verkaufen trotz laufendem Kredit**.

Immobilie vertraulich bewerten

Beratung anfragen

Immobilie kaufen ohne Versteigerung

Eine Versteigerung ist nicht der einzige Weg zu einem fairen Preis. Bei einem normalen Kauf können Sie besichtigen, Unterlagen prüfen und über den Preis verhandeln. Unsere **aktuellen Angebote** finden Sie online; mit einer **Suchanfrage** informieren wir Sie, sobald wir eine passende Immobilie in Brandenburg anbieten.

Häufige Fragen zur Zwangsversteigerung in Brandenburg

Wo finde ich Zwangsversteigerungen in Brandenburg an der Havel?

Immobilien in Brandenburg an der Havel versteigert das Amtsgericht Potsdam. Die Termine finden Sie im ZVG-Portal unter Brandenburg und dem Amtsgericht Potsdam, meist mit Gutachten zum Herunterladen.

Kann ich die Sicherheitsleistung bar bezahlen?

Nein. Bargeld ist ausgeschlossen. Möglich sind ein Bundesbank- oder Verrechnungsscheck eines deutschen Kreditinstituts, frühestens drei Werktage vor dem Termin ausgestellt, eine Bankbürgschaft oder eine Überweisung an die Gerichtskasse, die vor dem Termin gutgeschrieben ist.

Darf ich die Immobilie vor der Versteigerung besichtigen?

Ein Anspruch darauf besteht nicht, und das Gericht vermittelt keine Besichtigung. Sie ist nur mit Zustimmung von Eigentümer oder Mieter möglich. Grundlage ist deshalb meist das Gutachten in der Gerichtsakte.

Wie viel muss ich mindestens bieten?

Mindestens das geringste Gebot, das im Termin bekannt gegeben wird. Im ersten Termin versagt das Gericht den Zuschlag aber, wenn das Meistgebot samt bestehen bleibender Rechte unter der Hälfte des Verkehrswerts liegt; unter 7/10 kann ein Berechtigter die Versagung beantragen.

Wann muss ich den Kaufpreis bezahlen?

Das Bargebot muss vor dem Verteilungstermin per Überweisung bei der Gerichtskasse eingegangen sein. Ab dem Zuschlag bis dahin zahlen Sie 4 % Zinsen im Jahr.

Muss ich bei einer Zwangsversteigerung Grunderwerbsteuer zahlen?

Ja. In Brandenburg beträgt sie 6,5 % des Meistgebots einschließlich der bestehen bleibenden Rechte. Notarkosten und Maklerprovision fallen dagegen nicht an.

Kann ich einem Mieter nach der Ersteigerung kündigen?

Sie haben ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist zum ersten zulässigen Termin. Bei Wohnraum brauchen Sie aber weiterhin ein berechtigtes Interesse wie Eigenbedarf.

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung. Maßgeblich sind die Angaben des Vollstreckungsgerichts im jeweiligen Verfahren.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/zwangsversteigerung-von-immobilien-in-brandenburg-und-umgebung.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel